PRÄAMBEL

AUFGRUND DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 14. 7. 1994 (GV. NW. S. 666), DER §§ 2 + 9 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 27. 08. 1997 (BGBL. I. S. 2141), IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO) VOM 23. 1. 1990 (BGBL. I. S. 132) UND § 86 ABS. 4 BAUONW VOM 01.03 2000 (GV. NW. S. 256), ZULETZT GEÄNDERT AM 09.05.2000 (GV. NW. S. 439) HAT DER RAT DER STADT KREUZTAL AM ...13.09.2001.....

DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 10 BAUGB SOWIE DIE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 86 ABS. 4 BAUONW ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten bzw. Nutzungsmaße; auch die Straßenbegrenzungslinien sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Art der baulichen Nutzung

WA

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen.

MI

MISCHGEBIETE

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen die unter nicht zulässig aufgeführten Sortimente, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale. gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen gepragt sind.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Lebensmittel auf den Parzellen Nr. 28, 29 mit einer max. Verkaufsfläche von 990 qm und auf der Parz. Nr. 32 der Flur 12, der Gemarkung Krombach mit einer max. Verkaufsfläche von 710 qm (gem. §1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen nicht zulässig)

Ausnahmsweise zulässig sind:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der unter vorgenannter Ziffer 9 bezeichneten Teile des Gebietes.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe gem. Einzelhandeiserlass NW mit folgenden Sortimenten:

a) Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
b) Kunst/Antiquitäten
c) Baby-/Kinderartikel
d) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
e) Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
f) Foto/Optik
g) Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien,Bastelartikel, Kunstgewerbe
h) Musikalienhandel
i) Uhren/Schmuck
j) Spielwaren/Sportartikel
k) Drogerie/Kosmetik
l) Teppiche (ohne Teppichboden)
m) Blumen
n) Campingartikel
o) Fahrräder und Zubehör, Mofas
p) Tiere und Tiernahrung, Zooartikel und

2. Möbel

Maß der baulichen Nutzung

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise kann die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoß erhöht werden, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoß als Vollgeschoß angerechnet werden muß. Dabei darf die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten werden. Diese Ausnahmeregel gilt nur für die Bereiche der festgesetzten Eingeschossigkeit.

max2

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

Die in den Baugebieten festgesetzte GRZ darf nicht, wie nach § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 3 BauNVO möglich, überschritten werden!

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß

TH / FH

Höhe der baulichen Anlagen:
Traufhöhe bzw. Firsthöhe in Meter, gemessen über tiefstem Geländeanschnitt der Hauptgebäudeflucht.
Maßgebend für die Hohenberechnung ist das Gelände, welches in der diesem Bebauungsplan integrierten Kartengrundlage (Kataster und Topographie) des Vermessungsburos Carl und Pinnow vom April 1995 in Form von Einzelhohenpunkten und Hohenlinien definiert ist. Zur sicheren Umsetzung der Hohen auf das jeweilige Grundstück dienen die Hohenpunkte (NivP) 563 - 567 in Form von Mauerbolzen. Die Beschreibung dieser Hohenpunkte erfolgt unter "SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE SATZUNGSCHARAKTER" in dieser Legende.
Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenkanten der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut.

Bauweise, überbaubare Fläche

O

offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen (blau). Ein Vortreten von Gebäudeteilen von höchstens 60 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden, ausgenommen sind die Baugrenzen entlang von Sperrflächen und Geh-, Fahr- und/oder Leitungsflächen. Das hochste Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden.

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
Nebenanlagen konnen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein und nach Abs. 2 als Ausnahme zulässig.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie
Böschung (Flächen für Aufschuttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkorpers erforderlich sind)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

M

Mischverkehrsfläche

P

offentliche Parkfläche

F

Fußweg

R

Radweg

HW

Holzabfuhr- und Wirtschaftsweg

Bereich ohne Zu- und Abfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

G

Elektrizität

Gas

AW

Abwasser

WSC

Wertstoffcontainer - Standort

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

E = Elektrizität; G = Gas; W = Wasser; K = Kanal;

Grünflächen

offentliche Grünfläche

private Grünfläche

Spielplatz
Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen. Siehe Pflanzliste. (Ausgleich für Verkehrsflächenversiegelung)

V

Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen für Flächen I - VII siehe Pflanzliste.

In den WA - Gebieten ist je angefangene 150 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Siehe Pflanzliste. Bei der Bestimmung der Grundstücksgroße werden die Anteile an den Ausgleichsflächen II - VI nicht mitgerechnet!

Die Dach- bzw. Fassadenbegrünung gilt als Minderungsmaßnahme für die neue Bebauung. 25% der durch bauliche Anlagen versiegelten Fläche sind an den Gebäuden in Form von Dach- bzw. Fassadenbegrünung durchzuführen. Siehe Pflanzliste.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungen:

Bäume

Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewassern gemaß

Erhaltung:

Bäume

Sträucher

B) SONSTIGE PLANZEICHEN mit Satzungscharakter

Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Kreuztal (S), der Deutschen Post AG (Pt), der Ruhrgas AG (RG), der Anlieger (A), des EWS (E)

G

Gehrecht

F

Fahrrecht

L

Leitungsrecht
Für den Bereich des Anodenfeldes (Leitungsrecht zugunsten der Ruhrgas AG) ist eine Versiegelung nicht zulässig. Die Zugänglichkeit des Anodenfeldes für Baufahrzeuge ist durch das angrenzende Leitungsrecht zugunsten der Ruhrgas AG gewährleistet.

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung und von Einfriedungen freizuhalten sind

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

49 dB 1/2

Isophone mit Schallschutzklasse (SSK)

In den so festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße haben.
Für Wohnräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über zu treffende Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Außenlärmpegel wegen beispielsweise hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan.

SSK	erforderliche Schalldämmaße Rw in dB		Außenlärmpegel Lma in dB im	
	Fenster	übrige Bauteile	WA	MI
1	20 bis 24	25 bis 29	45 bis 49	50 bis 54
2	25 bis 29	30 bis 34	50 bis 54	55 bis 59
3	30 bis 34	35 bis 39	55 bis 59	60 bis 64
4	35 bis 39	40 bis 44	60 bis 64	65 bis 69
5	40 bis 44	45 bis 49	65 bis 69	70 bis 74

In diesem Bereich sind die Abwasserleitungen entsprechend Arbeitsblatt der abwassertechnischen Vereinigung (ATV - A142 Abwasserkanale und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten) zu verlegen und zu betreiben.

C) SONSTIGE PLANZEICHEN ohne Satzungscharakter

Grundstücksgrenzen - vorhanden -

Gebäude - vorhanden -

563

numerierte Nivellementpunkte (NivP) als Mauerbolzen

Nr.	Lage und	Höhe in m über NN
563	Zimmerstraße Trafohaus	304.512 m
564	Grenzweg 8	316.278 m
565	Hergeswald 16 B	334.502 m
566	Erfurter Straße 14	331.589 m
567	Auf der Aue 9 A	318.124 m

321

Höhenlinie (300 m ü. NN)

vorhandene Böschung

D) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 86 BAU O NW und § 9 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB

SD / WD

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer einschließlich Kruppelwalm mit Dachneigungen zwischen 28° und 48°
Für Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie für Garagen und Carports konnen geringere Dachneigungen Anwendung finden. Das gleiche gilt für begrunte Dächer.
Aufbauten für alternative Energienutzungen (Sonnenkollektoren,Solarzellen u.ä.) sind zulässig.

Folgende Dacheindeckungen sind zulässig:
Dachziegel, Betondachsteine, Bitumenschindeln, Kunst- und Naturschiefer-schablonen der Farbtone Basaltgrau nach RAL 7012, Rotbraun nach RAL 8012 oder Kupferbraun nach RAL 8004 oder jeweils dunkler sowie Metalldeckungen der entsprechenden Tonung

E) NACHRICHTLICH übernommene, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Flächen für die Wasserwirtschaft

F) Besondere textliche Festsetzungen

Maßnahmen und Pflanzliste

Flächen I + VII, *Ausgleich für Baulandversiegelung*

Anlage eines extensiv gepflegten Wegrains mit einer 3 - 4 reihigen Feldhecke als Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen

Pflanzabstand 1 x 1 m im Dreiecksverband mit folgenden Pflanzenarten:

Sträucher z. B.

Corylus avellana (Haselnuß)	2xv. o. B., 100 - 150 cm
Crataegus monogyna (Weißdorn)	2xv. o. B., 60 - 100 cm
Prunus spinosa (Schlehe)	2xv. o. B., 60 - 100 cm
Rosa canina (Hundsrose)	2xv. o. B., 60 - 100 cm
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	2xv. o. B., 60 - 100 cm
Sambucus racemosa (Roter Holunder)	2xv. o. B., 60 - 100 cm
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	2xv. o. B., 60 - 100 cm

Bäume II. Ordnung z. B.

Acer platanoides (Spitzahorn)	Hochstamm. 2xv., 8 - 10 cm StU
Betula pendula (Sandbirke)	Hochstamm. 2xv., 8 - 10 cm StU
Malus sylvestris (Wildapfel)	1+2,3j.v., 80 - 120 cm
Prunus avium (Wildkirsche)	Hochstamm, 2xv., 8 - 10 cm StU
Pyrus communis (Wildbirne)	1+2,3j.v., 80 - 120 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Hochstamm. 2xv., 8 - 10 cm StU

Bäume I. Ordnung z. B.

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Hochstamm. 2xv., 8 - 10 cm StU
Fraxinus excelsior (Esche)	Hochstamm, 2xv., 8 - 10 cm StU
Quercus petraea (Traubeneiche)	Hochstamm, 2xv., 8 - 10 cm StU
Quercus robur (Stieleiche)	Hochstamm, 2xv., 8 - 10 cm StU
Tilia cordata (Winterlinde)	Hochstamm, 2xv., 8 - 10 cm StU
Ulmus glabra (Bergulme)	Hochstamm, 2xv., 8 - 10 cm StU

Die angegebenen Bäume I. Ordnung sollen als Solitäre alle 20 - 30 m in die Kernzone der Hecke gepflanzt werden!

Fläche II - VI, *Ausgleich für Baulandversiegelung*

Anlage eines Waldaußenrandes mit standortgerechten Laubbaumarten

aus den unter I + VII genannten Sträuchern und Bäumen II. Ordnung mit einer Mindesttiefe von 10 - 15 m und einer Pflanzdichte von 1 x 1 m.

Dachbegrünung, *Ausgleich für Baulandversiegelung*

Anlage intensiver oder extensiver Dachbegrünungen

Gräser z. B.
Festuca ovina agg. (Schafschwingel)
Poa compressa (Plattenhalmrispe)
Setaria viridis (Grüne Borstenhirse) o. ä.

Kräuter z. B.
Hieracium pilosella (Mausohr-Habichtskraut)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Medicago lupulina (Hornklee) o. ä.

Fassadenbegrünung, *Ausgleich für Baulandversiegelung*

Anpflanzung von selbstklimmenden Pflanzen oder Anbringung von Kletterhilfen und Pflanzung von Schling-, Winde- oder Rankpflanzen
Pflanzdichte: eine Pflanze je 2 lfm
Pflanzenarten z. B.
Clematis vitalba (Waldrebe)
Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (dreilappiger Wilder Wein)
Polygonum aubertii (Auberts Knoterich) u.ä.

Für den Ausgleich des Biotops werden 31.710 Wertepunkte aus dem Guthaben der Ausgleichsfläche I des Bebauungsplanes Nr. 35 "An der Ley" entnommen.
Für den Ausgleich der Verkehrsflächen werden 37.150 Wertepunkte aus den Ausgleichsflächen IV c und IV d des Bebauungsplanes Nr. 69 "Auf dem Heidfelde" entnommen.

Legende:

- Kanaldeckel
- Wasserschieber
- Gasschieber
- Hydrant
- Gully
- Straßenlampe
- Fahnenmast
- Straßenschild, Verkehrsschild oder Werbeschild
- Bushaltestellenschild
- Mast
- Hauseingang (Eingangsfußbodenhöhe)
- Geländehöhe
- Hecke
- Zaun
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Laubwald
- Nadelwald
- Mauer
- 325 Höhenlinie